Direction du Logement et de l'Habitat

2026 DLH 190 – Réalisation, 47 boulevard Saint-Jacques (14e) d'un programme de rénovation de 35 logements sociaux par la RIVP - Subvention (511 496 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est titulaire d'un bail emphytéotique conclu avec la Ville de Paris portant sur l'ensemble immobilier situé 47 boulevard Saint-Jacques (14e) construit en 1920. Le bailleur sollicite des subventions de la Ville de Paris pour réaliser la rénovation environnementale de cet immeuble.

La politique de rénovation du parc social constitue un volet majeur du Plan Climat Air Energie Territorial. C'est pourquoi, la Ville de Paris s'est engagée dans un programme ambitieux, avec un objectif de 5000 logements sociaux rénovés par an. Cela permet d'adapter les bâtiments face aux enjeux climatiques avec une meilleure isolation et performance énergétique, la protection contre les canicules et un meilleur confort de vie.

Pour accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de ces objectifs, la Ville de Paris impose des labels et des certifications exigeants, intégrant la sobriété carbone, et privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés, vertueux en termes de réemploi et l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

Par ailleurs, ces projets intègrent aussi la lutte contre les îlots de chaleur urbain, ainsi que les interventions qui améliorent le confort d'usage, la qualité des services et des espaces collectifs. Ils concernent le réaménagement des parties communes, l'amélioration des locaux communs (poubelles avec tri et vélos), la pose d'occultants, la sécurité et la végétalisation. Ces projets peuvent aussi intégrer des travaux pour améliorer l'intérieur des logements avec la réfection des salles de bain et cuisines ainsi qu'une meilleure accessibilité aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Ces projets se font en concertation étroite avec les locataires afin de les associer tout au long des études techniques et architecturales et de la phase travaux, selon les principes de la « Charte de la concertation pour la rénovation environnementale des logements sociaux ».

I - PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments, l'un à R+1 et l'autre à R+6. Il comporte 35 logements sociaux d'une surface utile de 1 827 m², dont 10 ateliers-logements.

- Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font apparaître des déperditions importantes au niveau des murs, en particulier des grandes baies non isolées du bâtiment comprenant les ateliers d'artistes, et des menuiseries anciennes.

- Le projet de rénovation porte sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique des façades et des combles, changement des menuiseries extérieures, installation d'occultants, réfection des couvertures).

- Au-delà, le projet intègrera un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur des logements.

II – AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 152 kWhep/m²SHAB/an pour le Bâtiment A et 200 kWhep/m²SHAB/an pour le Bâtiment S (soit un gain énergétique de 40% pour les deux bâtiments), un gain d'émission de gaz à effet de serre de 43% pour le Bâtiment A et 30% pour le Bâtiment S. Il devra obtenir la certification NF Habitat Paris, profil économie circulaire, pour les deux bâtiments.

Les travaux permettront d'atteindre les performances suivantes [1] :

	Consommation en kWhep/m²SHAB.an			**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**		
	Existant	**Après travaux**	**Gain**	**Existant**	**Après travaux**	**Gain**
Bâtiment A	254	152	40%	54	31	43%
Bâtiment S	332	200	40%	10	7	30%

1 Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

III - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 121 620 euros se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
	RENOVATION
TRAVAUX	1 708 309 €
HONORAIRES	413 311 €
TOTAL	**2 121 620 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	432 500 €
Prêt PAM	1 177 624 €
Subvention Ville TOTALE	511 496 €
TOTAL	**2 121 620 €**

IV – DROITS DE RESERVATION

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 16 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 511 496 euros.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

Le Maire de Paris